

Rodzaj dokumentu: Pisemna interpretacja przepisów prawa podatkowego  
Sygnatura: DW.310.1.X.2013.ML  
Data: 16 maj 2013 rok  
Organ wydający: Prezydent Miasta Leszna  
Temat: Drogi, chodniki oraz parkingi są budowlami podlegającymi opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości  
Słowo kluczowe: Podatek od nieruchomości

## **PISEMNA INTERPRETACJA PRZEPISÓW PRAWA PODATKOWEGO**

Prezydent Miasta Leszna, działając na podstawie art. 14j § 1, art. 14b § 3, art. 14c ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 749 ze zmianami),

### **postanawia:**

uznać stanowisko podatnika **X**, przedstawione we wniosku z dnia 18 lutego 2013 r. o udzielenie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego art. 2 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2010 r. Nr 95, poz. 613 ze zmianami) w zakresie opodatkowania części budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej za nieprawidłowe.

### **UZASADNIENIE**

**X** wnioskiem z dnia 18 lutego 2013 r. zwróciła się do Prezydenta Miasta Leszna w trybie art. 14j ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa o interpretację przepisów prawa podatkowego.

#### **Wnioskodawca przedstawił następujący stan faktyczny:**

**X** prowadzi działalność gospodarczą polegającą na dostarczaniu i zarządzaniu lokalami mieszkalnymi, garażami oraz lokalami użytkowymi. W tym zakresie działalność ta zdaniem wnioskodawcy jest działalnością gospodarczą.

**X** nie prowadzi działalności polegającej na wynajmie lokali użytkowych, a jedynie posiada w swych zasobach lokale użytkowe, co do których ustanowiono własnościowe prawo do lokali użytkowych lub odrębną własność lokalu i w których członkowie spółdzielni, którym to prawo przysługuje prowadzą różnego rodzaju działalność gospodarczą. Powierzchnia tych lokali wraz z pomieszczeniami użytkowymi jako siedziba **X** to łącznie xx m<sup>2</sup>. Łączna powierzchnia będących w zasobach **X** lokali mieszkalnych i użytkowych oraz garaży i miejsc postojowych wynosi xx m<sup>2</sup>. Lokale w których prowadzona jest

działalność gospodarcza to zaledwie xx% sumy wszystkich lokali X. X nie prowadzi obecnie działalności inwestycyjnej. Przedmiot tej działalności wynika z wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

W zasobach Wnioskodawcy znajdują się również nieruchomości stanowiące mienie X przeznaczone do wspólnego korzystania dla mieszkańców danego osiedla. Przedmiotowe nieruchomości zabudowane są drogami, chodnikami oraz parkingami (budowle). Miejsca te służą w szczególności zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych związanych z zamieszkiwaniem w danym budynku. Wyżej wymienione budowle służą w przeważającej części zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych związanych z zamieszkiwaniem w danym budynku, o czym świadczy udział procentowy powierzchni lokali mieszkalnych wraz z garażami i miejscami postojowymi w powierzchni ogółem budynków.

**W związku z powyższym wnioskodawca zwrócił się o zajęcie stanowiska w następującej kwestii:**

Czy w świetle obowiązujących przepisów ustawy o podatkach i opłatach lokalnych zasadne jest opodatkowanie budowli stanowiących własność wnioskodawcy jedynie w tej części, która jest związana z prowadzeniem działalności gospodarczej?

Podatnik stosownie do art. 14 b § 3 Ordynacji podatkowej przedstawił **własne stanowisko w sprawie oceny prawnej przedmiotowego stanu faktycznego**. Wnioskodawca stoi na stanowisku, iż budowle X w części niezwiązanej z działalnością gospodarczą nie będą podlegały opodatkowaniu, zatem powinny być obciążone tym podatkiem budowle tylko w tej części w jakiej związane są one z prowadzoną działalnością gospodarczą.

**W świetle obowiązującego stanu prawnego stanowisko Wnioskodawcy w sprawie oceny prawnej przedstawionego stanu faktycznego uznaje za nieprawidłowe.**

W niniejszej sprawie istotne jest czy X prowadzi działalność gospodarczą. Zgodnie z art. 2 ust 1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. W myśl art. 1a ust 1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej – to budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, chyba że przedmiot opodatkowania nie jest i nie może być wykorzystywany do prowadzenia działalności ze względów technicznych. Istotne jest czy budowle będą podlegały opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości konieczne jest ustalenie, czy budowle są w posiadaniu przedsiębiorcy lub podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą. Podmioty, na których ciąży obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości określa art. 3 ust. 1 ustawy z 19 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach

lokalnych. Podatnikami są: osoby fizyczne, a także osoby prawne i jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, będące właścicielami lub posiadaczami samoistnymi nieruchomości lub obiektów budowlanych, użytkownikami wieczystymi gruntów bądź posiadaczami nieruchomości albo obiektów stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego.

**Tak, więc co do zasady – każda budowla będąca w posiadaniu przedsiębiorcy, nawet mu nieprzydatna z uwagi na rodzaj prowadzonej działalności, podlega opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości.**

X należy zakwalifikować jako podmiot prowadzący działalność gospodarczą. X działają na podstawie przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r., Nr 119, poz. 11116 ze zmianami) oraz w kwestiach w tej ustawie nieuregulowanych (art. 1 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) – na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 ze zmianami). Oprócz działalności, którą X może prowadzić, stosownie do art. 1 ust. 12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jest też taka, którą w pewnych okolicznościach prowadzić musi. Została ona określona w art. 1 ust. 3 tej ustawy. Zgodnie z treścią tego przepisu X ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków.

Z załączonej do wniosku o interpretację przepisów prawa podatkowego informacji z Krajowego Rejestru Sądowego wynika, iż X taką działalność prowadzi. Ponadto przedmiotem działalności X jest:

- zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie;
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi;
- realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków;
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

Okoliczność, iż X należy zakwalifikować jako podmiot prowadzący działalność gospodarczą potwierdza również treść art. 1 ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z którym X może prowadzić również inną działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach i w statucie, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w ust. 1. Użycie przez ustawodawcę zwrotu „inną działalność gospodarczą” wyraźnie wskazuje, że tak właśnie kwalifikuje on działalność, o której mowa w art. 1 ust. 3 ustawy.

Przez działalność gospodarczą należy rozumieć działalność, o której mowa w art. 2 ustawy z dnia 2 lipca 2004 roku o swobodzie działalności gospodarczej (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r., Nr 220, poz. 1447 ze zmianami), a do której odsyła art. 1a ust. 1 pkt 4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

Zgodnie z tym artykułem - działalnością gospodarczą jest zarobkowa działalność wytwórcza, budowlana, handlowa, usługowa oraz poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie kopalin ze złóż, a także działalność zawodowa, wykonywana w sposób zorganizowany i ciągły.

Bezspornym zatem jest, iż **X, jako osoby prawne mieszczą się w zakresie podmiotowym ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.** Równie bezspornym jest, że X są przedsiębiorcami.

Skoro zatem X prowadzi działalność gospodarczą, to zgodnie z art. 1 a ust. 1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych będące w jej posiadaniu grunty, budynki i budowle należy co do zasady zakwalifikować jako związane z prowadzoną działalnością gospodarczą. Przewidziany przytoczonym przepisem wyjątek dotyczy budynków mieszkalnych oraz gruntów związanych z tymi budynkami.

**Reasumując: obiekty budowle - budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy należy uznać za związane z prowadzoną działalnością. A zatem opodatkowaniu podlegają budowle (drogi, chodniki oraz parkingi) należące do Wnioskodawcy. Warunkiem opodatkowania budowli, zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych jest fakt ich posiadania przez przedsiębiorcę, jak wykazano wyżej X jest przedsiębiorcą.**

#### **Pouczenie**

Zastosowanie się do interpretacji indywidualnej przed jej zmianą lub przed doręczeniem organowi podatkowemu odpisu prawomocnego orzeczenia sądu administracyjnego uchylającego interpretację indywidualną nie może szkodzić wnioskodawcy, jak również w przypadku nieuwzględnienia jej w rozstrzygnięciu sprawy podatkowej (art. 14k § 1 o. p.).

Niniejsza interpretacja, po usunięciu danych identyfikujących wnioskodawcę oraz inne podmioty wskazane w treści interpretacji, zostanie niezwłocznie zamieszczona w Biuletynie Informacji Publicznej (art. 14 i § 3 o. p.).

Stronie przysługuje prawo do wniesienia skargi na niniejszą interpretację przepisów prawa podatkowego z powodu jej niezgodności z prawem. Skargę wnosi się do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu za pośrednictwem Prezydenta Miasta Leszna po uprzednim wezwaniu na piśmie organu, który wydał interpretację w terminie 14 dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł się dowiedzieć o jej wydaniu – do usunięcia naruszenia prawa (art. 52 § 3 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi – t. j. Dz. U. z 2012 r., poz. 270 ze zmianami). Skargę wnosi się (w dwóch egzemplarzach – art. 47 ww. ustawy) w terminie 30 dni od dnia doręczenia odpowiedzi organu na wezwanie do usunięcia naruszenia prawa, a jeżeli organ nie udzielił odpowiedzi na wezwanie, w terminie 60 dni od dnia wniesienia tego wezwania (art. 53 § 2 ww. ustawy).

/-/ Prezydent Miasta Leszna

Tomasz Malepszy